

Mesdames et Messieurs les membres du Conseil  
Municipal

Saint Lambert la Potherie,  
Le 24 août 2022

**Objet : Convocation Conseil Municipal**

Mesdames, Messieurs les membres du Conseil Municipal

J'ai le plaisir de vous informer que le Conseil Municipal se réunira en séance publique le :

**Lundi 29 Août 2022 à 20h30**  
**Salle du Conseil Municipal**

L'ordre du jour complémentaire sera le suivant :

- Compte-rendu de la séance du 27 juin 2022
- Vente parcelle communale pour ZAC de Gagné Parcelle n°41
- Dispositif accession sociale Brigand Charbonnier
- Marché de travaux de la ZAC de Gagné avenant n°1 lot n°3 aménagement paysager
- Admission en non-valeur
- Dispositif Alimen'terre 2022-2023
- Rapport annuel 2021 ALM des déchets et économie circulaire
- Actualisation du tableau des effectifs
- Adhésion médiation préalable obligatoire
- Consultation assurance groupe risques statutaires
- Rapport social unique
- **Documents de gestion des locaux acquis auprès de la Soclova**
- Liste des arrêtés et décisions du Maire
- Informations diverses

Je vous prie de croire, Mesdames, Messieurs les membres du Conseil Municipal, à l'expression de mes meilleurs sentiments.

La Maire,  
Corinne GROSSET,



**SEANCE DU LUNDI 29 AOUT 2022**

**Délibération DEL2022/115**

**3.1 Conventions de gestion  
des locaux acquis auprès de  
la Soclova**

L'an deux mille vingt-deux, le lundi 29 août à 20h30, vingt heures trente, les membres du Conseil Municipal de la commune de Saint-Lambert La Potherie se sont réunis dans la salle du conseil de la mairie, au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Madame Corinne GROSSET, Maire.

**Etaient présents :** BEAUMONT Jean-Marie, BERTHEREAU Marc, BONNAUD Delphine, BROUARD Vincent, CATHALOT Mélanie, CHEVALIER DU FAU Vanessa, CHOLET Shirley, DAVID Vincent, DEMESLAY Magali, DENECHÉAU Vincent, DEROMMELAERE Françoise, ECHELARD David, GILLET Thomas, GROSSET Corinne, HUMEAU Marie, LALONDE Cédric, MATHE Franck, PERDREAU Christine, VERNOUX Virginie, VOISINE Henri, YOU Didier.

**Etaient excusés avec pouvoir :**

**Secrétaire de séance :**

Elus en exercice : 21

Elus présents :

Elus votants :

Date d'affichage : 30/08/2022

**3.1 Conventions de gestion des locaux acquis auprès de la Soclova**

Rapporteur : Henri Voisine, adjoint à l'aménagement du territoire et à l'environnement

Par délibération du 26 avril 2026, la commune a approuvé l'acquisition auprès de la SOCLOVA, d'un local en VEFA pour en faire une salle de convivialité au sein du quartier Séniors ainsi qu'un local de stockage dans lequel se trouvent les réseaux desservant le bâtiment. La Soclova assure la maîtrise d'ouvrage pour la réalisation de cette opération, puis souhaite conserver la gestion des logements et du local commercial.

Afin de définir les modalités de gestion de ces bâtiments, une association syndicale de l'intermédiaire C de la rue des Landes va être créée. Le document en annexe 1 sont les statuts de cette association. Elle a pour objet :

la propriété, la gestion, l'entretien, la réparation éventuellement la reconstruction de toutes les parties et équipements présentant un intérêt collectif pour l'ensemble des propriétaires des volumes et parcelles ci-dessus de l'ensemble immobilier dont il s'agit et affectés à l'association ;

la mise en œuvre des actions tendant à faire respecter les servitudes, règles, charges et conditions résultant de la division en volumes ;

la répartition des dépenses entre les membres de l'association, le paiement des dépenses et le recouvrement des recettes.

Le document en annexe 2 est un état descriptif de division en volumes de l'intermédiaire C de la rue des Landes.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

**Approuve** les deux documents proposés par la Soclova,

**Autorise** Madame la Maire ou son représentant à signer les conventions et tout autre document nécessaire à l'exécution de cette décision.

<b>Pour :</b>	<b>Contre :</b>	<b>Abstention :</b>
---------------	-----------------	---------------------

Fait et délibéré en Mairie de Saint-Lambert-la-Potherie, le 29 août 2022,

Pour copie conforme,

La Maire, Corinne GROSSET



# INTERMEDIAIRE C RUE DES LANDES ASSOCIATION SYNDICALE

## **CHAPITRE I – Statuts**

### **Article 1<sup>er</sup> – Forme**

Il est créé une Association Syndicale ayant la forme d'une ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE, régie par :

- les dispositions de l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004
- les dispositions du décret n°2006-504 du 3 mai 2006
- les textes subséquents qui les ont modifiés ou complétés
- et les présents statuts.

### **Article 2 – Dénomination**

Cette association syndicale est dénommée :

"Association syndicale de l'Intermédiaire C de la rue des Landes"

### **Article 3 – Objet**

Cette association syndicale a pour objet :

- la propriété, la gestion, l'entretien, la réparation éventuellement la reconstruction de toutes les parties et équipements présentant un intérêt collectif pour l'ensemble des propriétaires des volumes et parcelles ci-dessus de l'ensemble immobilier dont il s'agit et affectés à l'association ;
- la mise en œuvre des actions tendant à faire respecter les servitudes, règles, charges et conditions résultant de la division en volumes ;
- la répartition des dépenses entre les membres de l'association, le paiement des dépenses et le recouvrement des recettes.

### **Article 4 – Siège**

L'assemblée générale fixera le siège de l'association syndicale. Il pourra être transféré en tout autre endroit par simple décision du président de l'association syndicale. Pour la première assemblée générale, le lieu sera fixé par convocation.

### **Article 5 – Entrée en fonction**

L'association entrera en fonction dès l'achèvement des constructions.

### **Article 6 – Durée**

La durée de l'association est illimitée.

Elle prendra fin de plein droit lorsque l'ensemble immobilier complexe se trouvera appartenir à un seul propriétaire.

### **Article 7 – Membres**

Sont membres de l'association les personnes physiques ou morales, publiques ou privées,

- propriétaire du volume n°1 défini à l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier cadastré section "AA" n°666, correspondant au local d'activités et logements au-dessus.
- propriétaire du volume n°2 défini à l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier cadastré section "AA" n°666, correspondant au local poubelles de la salle communale édifée sur la parcelle cadastrée section AA n°665.

Elles devront constater leur adhésion par écrit conformément aux dispositions de l'article 7 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires.

Chaque propriétaire devra en cas d'aliénation, imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieux et place dans l'association syndicale, faute de quoi il restera personnellement engagé vis-à-vis d'elle.

## **CHAPITRE II – Fonctionnement**

### **Section I – Assemblée générale**

#### **Article 8 – Composition**

L'assemblée générale est composée par les propriétaires :

- du volume n°1 défini à l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier cadastré section "AA" n°666.
- du volume n°2 défini à l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier cadastré section "AA" n°666.

En cas d'indivision, les indivisaires devront se faire représenter par un mandataire commun. L'usufruitier représente valablement le nu-propriétaire.

Les deux ensembles faisant l'objet d'une division en copropriété, les copropriétaires devront se faire représenter par un mandataire commun spécialement désigné à cet effet qui sera par défaut le syndic.

Les membres de l'assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire choisi parmi les autres membres ou en dehors d'eux. Les mandats se donnent par écrit.

#### **Article 9 – Pouvoirs**

L'assemblée statuant dans des conditions de majorité prévues à l'article 13, est souveraine pour toutes les questions entrant dans l'objet de l'association syndicale. Elle peut également modifier les présents statuts ou accorder des dérogations individuelles à ces prescriptions.

Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires, même ceux qui ont voté contre la décision ou ceux qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

Il lui est toutefois interdit de porter atteinte à l'exercice du droit de propriété de l'un des membres de l'association.

### **Article 10 – Convocation**

L'assemblée générale se réunit chaque année dans le courant du semestre qui suit la clôture de l'exercice social.

Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le président ou le conseil syndical le juge nécessaire. Cette assemblée doit être convoquée lorsque la demande écrite en a été faite au président par la moitié au moins des membres de l'assemblée.

Les convocations sont adressées au moins quinze jours francs avant la réunion.

Elles indiquent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour, en précisant pour chaque point de l'ordre du jour, les membres autorisés à se prononcer.

Elles sont adressées aux membres de l'assemblée au domicile qu'ils ont fait connaître sous pli recommandé.

Elle peut se réunir également et valablement sans convocation si tous les membres sont présents.

### **Article 11 – Quorum**

L'assemblée générale est valablement constituée si elle réunit au moins le tiers des membres de l'association représentant la moitié au moins des voix.

Par contre l'unanimité sera nécessaire si le nombre de propriétaires est de deux.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde assemblée doit être tenue du huitième au trentième jour après la première.

La deuxième assemblée délibère valablement quel que soit le nombre de voix des membres de l'assemblée présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première.

### **Article 12 – Voix**

Les membres de l'association syndicale disposent chacun pour les votes, du nombre de voix attribuées aux ensembles bâtis dont ils sont propriétaires calculées proportionnellement aux Surfaces Habitables respectives telles qu'elles ont été définies par le cabinet d'architecture Xavier GAYRAUD, Architectes à Angers tel que l tout figure dans le tableau récapitulatif suivant :

<b>Numéro des volumes</b>	<b>Dénomination</b>	<b>Quote-part</b>
Volume n°1	"Local Poubelles"	8
Volume n°2	"Local d'Activités et logements"	992
	TOTAL	1000

A l'égard de l'association syndicale, les votes émis par les mandataires représentant une copropriété sont, en toute hypothèse, considérés comme l'expression de la volonté de ceux qu'ils représentent.

Pour l'exercice du droit de vote, le nombre de voix de chaque ensemble bâti est indivisible vis-à-vis de l'association syndicale.

En cas de différend, le bureau de l'assemblée générale a compétence pour statuer souverainement sur le nombre de voix appartenant à chaque propriétaire.

### **Article 13 – Majorité**

Les délibérations de l'assemblée générale ne pourront porter que sur les questions se rapportant aux choses et charges communes énumérées et sur celles relatives à l'objet social.

Les décisions seront prises à la majorité des 3/5<sup>e</sup> des voix des syndicaux présents ou représentés, sauf si le nombre de propriétaires est de deux où les règles d'unanimité s'appliqueront, et sauf ce qui va suivre :

Devront être prises à l'unanimité les décisions concernant les dérogations qui aggraveraient les restrictions imposées à l'exercice du droit de propriété, la construction d'ouvrage de caractère somptuaire, la modification des droits de vote et la dissolution de l'association syndicale.

Les décisions régulièrement prises au cours des assemblées, dont il est question ci-dessus, obligent les absents et les dissidents. Elles leur seront notifiées par l'envoi d'une copie certifiée par le Président de l'association syndicale, du procès-verbal de la délibération de l'assemblée ainsi tenue.

Lorsque les frais ou dépenses entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix concernent certains membres de l'association seulement, seuls les membres concernés prendront part aux votes.

Ils disposeront alors du nombre de voix correspondant à la quote-part de charges qu'ils auront à supporter lorsqu'une clé de répartition sera connue par avance.

A défaut, ils disposeront du nombre de voix fixé à l'article 12 des présents statuts.

### **Article 14 – Tenue des assemblées**

L'assemblée générale se tient au lieu indiqué dans la convocation, ce lieu doit se trouver dans le département du siège social. L'assemblée est présidée par le président ou à défaut, par l'un d'eux, choisi d'un commun accord. A défaut d'accord, le président de l'assemblée est tiré au sort. Il est assisté d'un secrétaire qui peut être choisi en dehors des membres de l'assemblée.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms, domicile des membres de l'assemblée (ou leur dénomination et siège) présents ou représentés et le nombre des voix auquel chacun d'eux a droit éventuellement pour chaque résolution.

Cette feuille est certifiée par le président ou le secrétaire. Elle doit être communiquée à tout membre de l'assemblée le requérant.

### **Article 15 – Délibérations**

L'assemblée générale ne peut délibérer que sur les questions portées à l'ordre du jour. Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet et conservé par le secrétaire.

## **Section II - Président**

### ***Article 16 – Nomination***

Jusqu'à la tenue de la première assemblée générale, la fonction de président sera assurée par la société SOCLOVA domiciliée 5 Jardin d'Eblé à Angers, ou toute autre personne désignée par cet organisme.

Le président de l'association est élu parmi les membres de l'association syndicale ou en dehors d'eux.

Il est élu par l'assemblée générale pour une durée non supérieure à trois ans. Il est rééligible.

L'assemblée fixe sa rémunération par analogie à celle des syndics de copropriété.

Le président peut se démettre de ses fonctions. Il doit en avertir les membres de l'association trois mois à l'avance.

### ***Article 17 – Attributions***

Le président est l'agent officiel de l'association syndicale.

Il assume notamment, l'entretien des ouvrages collectifs, l'administration courante et la représentation de l'association syndicale en justice, ainsi que pour tous actes juridiques en général.

#### **1. Entretien des ouvrages collectifs**

Le président peut faire exécuter sans en référer aux membres de l'assemblée des travaux d'entretien courant jusqu'à concurrence d'un montant annuel qui est fixé chaque année par l'assemblée générale des membres de l'assemblée. Les membres de l'assemblée remettent au secrétaire une provision égale à la somme prévue.

Elle peut être modifiée par décision de l'assemblée générale.

Le président peut également faire exécuter sans en référer aux membres de l'assemblée, les travaux conservatoires et urgents si les dépenses que ces travaux doivent entraîner sont inférieures à une somme qui est fixée annuellement par l'assemblée générale.

En ce qui concerne les travaux conservatoires et urgents susceptibles d'entraîner une dépense supérieure à la somme ci-dessus, le président peut également les faire exécuter immédiatement mais à charge par lui de réunir une assemblée dans les dix jours qui suivent le commencement des travaux et d'avertir les entrepreneurs d'une possibilité de résiliation du marché, sans préjudice de règlement des travaux effectués. Faute par le président de satisfaire à cette obligation, chaque membre de l'assemblée décide de l'opportunité de continuer les travaux et se prononce sur le choix de l'entrepreneur. Au cas où l'assemblée déciderait d'arrêter les travaux ou de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par l'association syndicale, sauf à celui-ci à mettre en cause la responsabilité du président dans les termes des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Les travaux autres que ceux ci-dessus prévus sont autorisés par l'assemblée générale. Les membres de l'assemblée ne peuvent pas s'opposer aux travaux régulièrement entrepris, soit par une décision du président seul, en vertu des pouvoirs qui lui sont reconnus ci-dessus, soit à la suite d'une décision de l'assemblée générale.

## **2. Administration courante**

- a) Le président assure le respect des règles concernant la bonne tenue de l'ensemble immobilier, directement ou par personne choisie par lui.
- b) Il choisit et embauche le personnel qui exécute ses ordres.
- c) Avec les provisions qu'il reçoit des membres de l'assemblée, le président assure le paiement du personnel, les cotisations aux assurances contractées par l'association syndicale, l'entretien des ouvrages collectifs.
- d) Il signe tous les contrats de fourniture et en assure le renouvellement.
- e) Il est en droit d'appeler un trimestre de charges d'avance.

## **3. Représentation en justice et pour les actes juridiques**

Le président représente l'association syndicale vis-à-vis des tiers et de toutes administrations.

Il la représente en justice tant en demandant qu'en défendant même au besoin contre certains membres de l'assemblée.

Il exécute les décisions de l'assemblée générale.

Dans le cas où un membre de l'assemblée ne paierait pas sa quote-part dans les charges, le président a tout pouvoir pour poursuivre contre lui le recouvrement des sommes dues, notamment celui précisé dans l'article 6 de l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004 : "*Les créances de toute nature d'une association syndicale de propriétaires à l'encontre d'un de ses membres sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles de ce membre compris dans le périmètre de l'association*".

Le président peut, sous sa responsabilité, confier des pouvoirs spéciaux aux personnes qu'il juge utile pour un ou plusieurs objets déterminés.

### **Section III – Secrétaire**

#### ***Article 18 – Nomination. Révocation. Rémunération***

Le secrétaire de l'association syndicale peut être élu parmi les membres de l'assemblée ou en dehors d'eux.

Il est élu par l'assemblée générale pour une durée qui ne peut être supérieure à trois ans. Il est rééligible.

L'assemblée fixe, le cas échéant, sa rémunération. Le secrétaire a la faculté de se démettre de ses fonctions.

Il doit en avertir les membres de l'assemblée trois mois à l'avance.

En cas de vacance d'emploi, ses fonctions sont assurées par le président.

#### ***Article 19 – Attributions***

Le secrétaire détient l'encaisse. Il peut faire ouvrir tous comptes en banque ou chèques postaux au nom de l'association syndicale. Il a la signature pour déposer ou retirer des fonds, mettre et acquitter les chèques.

Il tient les comptes et les différents registres de l'association syndicale et en assure la conservation.

### **CHAPITRE III – Frais et charges**

#### ***Article 20 - Définition***

Les frais et charges de l'association syndicale comprennent les dépenses entraînées par l'exécution des décisions valablement prises, soit par le président, soit par l'assemblée générale et les dépenses de toute nature imposées par les lois, textes et règlement de l'autorité publique ou le cahier des charges. Sont formellement exclues des charges de l'association syndicale, les dépenses entraînées par le fait ou la faute soit de l'un des membres de l'association, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable.

#### ***Article 21 – Répartition***

Les frais et charges générales de l'association syndicale sont répartis entre les propriétaires suivant les proportions figurant dans le tableau suivant :

<b>Numéro des volumes</b>	<b>Dénomination</b>	<b>Quote-part</b>
Volume n°1	"Local Poubelles"	8
Volume n°2	"Local d'Activités et logements"	992
	TOTAL	1000

Etant précisé que ne bénéficieront des services ou locaux à usage collectif que ceux des volumes participant aux charges de ces services ou locaux.

#### ***Article 22 – Recouvrement***

Les sommes dues à l'association par ses membres sont recouvrées par le secrétaire.

Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, les membres de l'assemblée qui ne sont pas à jour dans le paiement de leurs cotisations cessent de pouvoir jouir des services gérés par l'association syndicale. Les intérêts courent sur les sommes dues par eux au taux légal.

En outre, et au même cas, l'association syndicale est habilitée à exercer les actions dont toutes sociétés ou tous syndicats de copropriétaires membres de l'association syndicale pourraient disposer contre leurs propres membres ou adhérents.

### **CHAPITRE IV – Dispositions diverses**

#### ***Article 23 – Pouvoirs pour publier***

Pour faire publier les présentes dans un des journaux d'annonces légales et pour remettre à Monsieur Le Préfet, un extrait des présentes conformément à l'article 8 de l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

#### ***Article 24 – Carence de l'association syndicale***

En cas de carence de l'association syndicale pour l'un quelconques de ses objets, un administrateur peut être désigné d'office par le président du tribunal judiciaire, à la requête d'au moins deux membres de l'assemblée.

**Article 25 – Modification. Dissolution**

Les modifications aux présents statuts ne pourront intervenir qu'à l'unanimité.  
La dissolution de l'association syndicale, après avoir été votée par l'assemblée, ne peut être prononcée que par une nouvelle délibération de ladite assemblée convoquée à cet effet deux mois après sa première délibération et statuant à l'unanimité.

En outre, cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des deux cas suivants :

- Disparition totale de l'objet défini à l'article 3.
- Approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion.

**Publicité foncière**

Une expédition du présent acte sera enregistré au service de la publicité foncière compétent.

Fait à Angers, le 09 juin 2022  
SELARL CHAUVEAU et ASSOCIES

DEPARTEMENT DE MAINE ET LOIRE

# Commune de Saint-Lambert-La-Potherie

IMMEUBLE

sis

Rue des Landes

Cadastré section "AA" n°666

## ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

	<b>ANGERS</b> Le Carrousel - 1 rue de Buffon 49100 ANGERS tél : 02 41 89 40 98 fax : 02 41 88 10 23 angers@cri-geometre.com	<b>CHEMILLE</b> 10, Place Croix Bouley - BP 80075 49120 CHEMILLE-EN-ANJOU tél : 02 41 30 50 22 fax : 02 41 30 89 46 chemille@cri-geometre.com	<b>AFFAIRE SURVE A ANGERS</b>
	22022119-0-VOL1.DWG		
	DOSSIER N° 22022119 0 JUN 2022		

— Didier CHAUVEAU . Sébastien ROUSSEL . Antoine LANGLOIS — Géomètres-Experts Fonciers Associés —

# INTERMEDIAIRE C RUE DES LANDES

## ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

### Observations liminaires

1 - En raison de l'hétérogénéité de l'affectation des locaux qu'il abritera, l'ensemble immobilier, objet des présentes, a été conçu de façon à doter ses différents éléments d'une indépendance technique et fonctionnelle. Aussi a-t-il été décidé de ne pas soumettre cet ensemble immobilier au régime de la copropriété mais de la diviser en un certain nombre de volumes ne comprenant aucune quote-part indivise de parties communes, mais seulement liés entre eux par des relations de servitudes qui seront créées d'une part pour tenir compte de l'imbrication et de la superposition des volumes et d'autre part, pour permettre l'utilisation rationnelle de certains éléments présentant un intérêt collectif.

2 - Chaque volume ainsi créé pourrait être librement subdivisé en deux ou plusieurs volumes par son propriétaire qui pourra également réunir deux ou plusieurs volumes contigus.

3 - Dans les rapports entre propriétaires de volumes et leurs ayants droits successifs, seuls seront pris en considération les éléments concernant l'emplacement, l'élévation et le volume des constructions compris dans leur volume sans égard à leur distribution intérieure et à leur affectation.

En conséquence, chaque propriétaire pourra toujours modifier le ou les volumes lui appartenant sous la seule réserve de ne pas porter atteinte aux droits des autres propriétaires.

4 - Chaque volume pourra être soumis au régime de la copropriété.

### Article 1 - Assiette foncière de l'ensemble bâti

L'ensemble bâti projet objet de la présente division en volumes sera édifié sur un terrain situé à SAINT-LAMBERT-LA-POTHERIE (Maine-et-Loire), rue des Landes.

Ce terrain figure au cadastre de ladite ville dans la section "AA" numéro 666 pour une superficie de 186 m<sup>2</sup>.

Il est situé à l'intérieur d'une opération d'aménagement dénommée "L'Aubriaie" faisant partie d'un permis de construire approuvé par un arrêté municipal en date du 25 février 2021.

Il est limité :

- au nord : par une future salle de convivialité située sur la parcelle cadastrée section "AA" n°665
- à l'est : par les parcelles cadastrées section "AA" n°289 et 290
- au sud : par la rue des Landes
- à l'ouest : par la future voie desservant l'opération d'aménagement.

## **Article 2 - Description du programme immobilier**

L'intermédiaire C est destiné à recevoir la construction d'un local poubelles et d'un local d'activités au RDC, et la construction de deux logements à l'étage.

La présente division en volumes a pour objet de déterminer deux ensembles : le premier constitué du local d'activités et des deux logements, et le second constitué du local poubelles.

## **Article 3 - Division de l'ensemble immobilier**

### **Observations préalables**

Les cotes données dans la description suivante sont celles du nivellement général de la France dites « côtes NGF - IGN 69 ».

La désignation qui va être donnée aux volumes dans le présent acte est purement indicative et n'a pour but que de faciliter leur identification par référence aux plans qui demeureront ci-annexés après mention d'usage.

Toutes structures telles que poutres, poutrelles, faisant partie intégrante du plancher ou de la dalle d'un volume, font partie de ce volume même en cas de débordement.

En outre, les murs séparant deux volumes bâtis, appartiennent par moitié à chacun d'eux, les murs extérieurs d'un volume, font quant à eux, partie intégrante de ce volume, sauf ce qui pourra être précisé ci-après.

Par exception, la limite de deux volumes séparés par un joint de dilatation sera constituée par ce joint, le mur séparatif appartenant au volume dans le périmètre duquel il est situé.

Les dalles séparatives entre deux volumes, en ce compris l'étanchéité s'il en existe, seront la propriété du volume dans lequel elles sont situées.

Les cotes altimétriques indiquées sur ces plans sont également indicatives, la cote exacte ne pouvant résulter que d'une mesure à la suite de l'achèvement de l'ensemble immobilier.

### **Statut juridique**

L'ensemble à édifier est divisé en 2 volumes numérotés 1 et 2.

Etant ici précisé que l'ensemble immobilier ne comporte pas de parties communes entre les volumes ci-après créés de sorte qu'il se trouve exclu du champ d'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 portant statut de la copropriété.

### **Désignation des volumes**

Dans la désignation ci-dessous, chaque volume est constitué par le volume global résultant de la somme des "volumes partiels" ou "sous-volumes" ainsi définis :

- Horizontalement : par les numéros des sommets de leur contour, tels qu'ils apparaissent sur les plans ci-annexés, définis en planimétrie dans le système de coordonnées RGF93 CC47 ;
- Verticalement : par leurs cotes altimétriques inférieure et supérieure exprimées dans le système de coordonnées NGF IGN 69 ;

Etant ici précisé que ces cotes NGF sont des cotes "projet" telles qu'elles résultent des plans fournis le 1<sup>er</sup> Juin 2022 par le cabinet Xavier GAYRAUD, Architecte de l'opération.

Ce sont des cotes moyennes et relatives. Aucun des propriétaires des volumes ne pourra donc s'en prévaloir dans le cas où, à la réalisation, il apparaîtrait quelques différences, du fait notamment des pentes nécessaires à l'écoulement des eaux ou à la réalisation de plans inclinés.

Il est en est de même des coordonnées et superficies indiquées, qui résultent des projets de l'architecte.

Les surfaces données ci-après sont les surfaces de bases des volumes exprimées en mètre carré.

La numérotation des volumes partiels adoptée est la suivante :

- Le chiffre correspond au volume auquel le volume partiel est attaché.
- La lettre sert à situer ledit volume partiel.

Les volumes composant l'ensemble immobilier sont définis comme suit :

### **VOLUME N°1 dénommé "Local d'activités et Logements"**

Ce volume comprend :

L'ensemble de l'intermédiaire C, excepté le local poubelles.

Le volume n°1 est constitué par le volume global résultant de la somme des sous-volumes définis comme suit :

#### **Sous-volume 1a :**

En surface :

Base d'une superficie de 8 m<sup>2</sup> figurant sous une teinte bleu foncé sur le plan "PREMIER ETAGE" ci-joint (périmètre 1-2-3-4-5-1).

En élévation :

- depuis la cote altimétrique 57.12 m à la cote altimétrique 60.60 m (Cote de niveau sous la dalle béton de l'escalier)
- et sans limitation de hauteur.

#### **Sous-volume 1b :**

En surface :

Base d'une superficie de 178 m<sup>2</sup> figurant sous une teinte bleu clair sur les plans "REZ-DE-CHAUSSEE" et "PREMIER ETAGE" ci-joints (périmètre 1-2-3-4-13-12-11-10-9-8-7-6-1).

En élévation :

- sans limitation de profondeur
- et sans limitation de hauteur.

Et le droit d'utiliser ce volume pour y réaliser toutes constructions ou aménagements, sauf à obtenir toutes autorisations administratives nécessaires.

**VOLUME N°2 dénommé "Local poubelles"**

Ce volume comprend :  
Le local poubelles.

Le volume n°2 est constitué par le volume global défini comme suit :

En surface :

Base d'une superficie de 8 m<sup>2</sup> (périmètre 1-2-3-4-5-1).

En élévation :

- sans limitation de profondeur

- et limité en hauteur de la cote altimétrique 57.12 m à la cote altimétrique 60.60 m (Cote de niveau sous la dalle béton de l'escalier).

Et le droit d'utiliser ce volume pour y réaliser toutes constructions ou aménagements, sauf à obtenir toutes autorisations administratives nécessaires.

**Tableau récapitulatif**

<b>VOL N°</b>	<b>N° DES SOMMETS</b>	<b>SURFACE DE BASE</b>	<b>LIMITE INFÉRIEURE</b>	<b>LIMITE SUPÉRIEURE</b>
<b>VOLUME N°1 dénommé " Local d'activités et Logements"</b>				
1a	1-2-3-4-5-1	8 m <sup>2</sup>	De 57.12 m à 60.60 m	Non limité
1b	1-2-3-4-13-12-11-10-9-8-7-6-1	178 m <sup>2</sup>	Non limité	Non limité
<b>VOLUME N°2 dénommé "Local poubelles"</b>				
2	1-2-3-4-5-1	8 m <sup>2</sup>	Non limité	De 57.12 m à 60.60 m

## Coordonnées des sommets de volumes dans le système planimétrique RGF93 CC47

Point	X	Y
1	1422864.12	6260201.85
2	1422869.24	6260205.27
3	1422868.53	6260206.33
4	1422868.03	6260206.00
5	1422863.41	6260202.92
6	1422869.23	6260194.18
7	1422883.43	6260202.44
8	1422880.69	6260206.67
9	1422878.69	6260209.81
10	1422877.58	6260211.47
11	1422868.58	6260207.89
12	1422868.60	6260207.84
13	1422867.18	6260207.28

### **Article 4 - Plans**

Sont demeurés ci-annexés les plans des volumes suivants établis par la SELARL CHAUVEAU et ASSOCIÉS géomètres-experts à Angers, d'après les plans fournis le 1<sup>er</sup> Juin 2022 par le cabinet Xavier GAYRAUD, architecte de l'opération, à savoir :

- un plan d'ensemble indiquant la situation du terrain et l'emplacement du bâtiment
- un plan parcellaire, à l'échelle 1/1000
- un plan du rez-de-chaussée, à l'échelle 1/100
- un plan du premier étage, à l'échelle 1/100
- une coupe A-A', à l'échelle 1/100
- une coupe B-B', à l'échelle 1/100

## **Article 5 - SERVITUDES**

### **5.1-Généralités**

Il est regroupé sous le présent titre, les diverses servitudes, à titre réel et perpétuel, applicables spécialement aux volumes créés pour satisfaire aux exigences techniques des constructions prévues à l'intérieur de chaque volume.

Il est ici précisé que l'énumération faite ci-après au paragraphe « SERVITUDES PARTICULIERES » de l'état descriptif de division ne présente aucun caractère limitatif et que chaque volume jouira et supportera d'une manière générale les servitudes nécessaires à la réalisation des constructions inhérentes à la construction en volume et au fonctionnement de l'ensemble.

Pour le cas où le propriétaire du fonds servant empêcherait l'exécution de la servitude, le propriétaire du fonds dominant pourra, après mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le propriétaire du fonds servant et son intérêt pour le propriétaire du fonds dominant, conformément à l'article 1221 du Code civil.

Les servitudes ci-dessous ont un caractère réel ; elles ne pourront cesser que par l'effet soit de convention, soit de confusion sur une seule et même personne de la propriété des fonds servants et dominants.

#### **Obligation initiale de construire**

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées, tout propriétaire ou titulaire de droits sur un volume de l'état descriptif de division est tenu, indépendamment des obligations qui seront énoncées dans les actes constitutifs de droits réels, de construire à l'intérieur du volume, l'ensemble des biens immobiliers et ouvrages prévus par le permis de construire et ses annexes.

Cette obligation est contractée non seulement à l'égard du requérant mais également à l'égard des autres titulaires de droits réels sur un des volumes de ce même état descriptif de division. Tout acquéreur ou titulaire de droits sur un des volumes de l'état descriptif de division devra édifier les constructions devant être incluses dans le volume considéré dans un délai qui sera déterminé en accord avec le requérant.

Cette obligation sera considérée comme exécutée, à partir de l'époque à laquelle les constructions de volume considérées seront suffisamment avancées pour que les assises nécessaires à la construction à édifier dans un autre volume, puissent trouver l'appui nécessaire.

#### **Obligation de supporter des constructions**

Tout acquéreur ou titulaire de droits sur un des volumes de l'état descriptif de division, comprenant un volume fixé dans l'espace en dessous d'un autre volume, est tenu de réaliser sa propre construction, de telle sorte qu'elle puisse supporter celle du dessus, telles que ces constructions sont prévues.

Le propriétaire du volume de l'état descriptif de division, correspondant au volume du dessous, tenu de cette obligation, ne pourra demander aucune indemnité de ce fait au propriétaire du volume de l'état descriptif de division comprenant le volume du dessus.

## **5.2 - SERVITUDES GENERALES ET SERVITUDES PUBLIQUES**

En raison de la superposition et de l'imbrication des volumes composant cet ensemble immobilier, les différents propriétaires des ouvrages qui y sont inclus devront respecter les servitudes ci-après. Au regard des obligations réelles qui découleront de ces servitudes, chacun des volumes sera considéré à l'égard des autres comme fonds servant et fonds dominant et réciproquement et ceci sans aucune indemnité. Ces servitudes sont stipulées à titre réel et s'imposeront en conséquence à tous les titulaires de volumes ainsi qu'à leurs ayants droits, le tout sans aucune indemnité.

### **5.2.a- Servitudes générales d'appui, d'ancrage, d'accrochage, de vue, de prospect et de surplomb**

Les ouvrages qui supportent de quelque manière que ce soit d'autres ouvrages appartenant à d'autres propriétaires sont grevés de toutes les servitudes d'appui et d'ancrage, ainsi éventuellement que de toutes servitudes de vue, de prospect et de surplomb, ou de débordement de toitures ou de fondations profondes rendues nécessaires par la structure même du bâtiment.

En outre, les charges maximales pour lesquelles les structures porteuses ont été réalisées devront être constamment respectées lors de la construction, reconstruction ou de toute modification des ouvrages, constructions et équipements compris dans chaque volume.

Chaque volume aura la propriété exclusive et particulière de tout ce qui sera situé à l'intérieur et notamment de tous les murs, dalles, éléments de gros-œuvre ou structure porteuse quelconque compris dans ce volume, même si cet élément présente une utilité quelconque à l'égard d'un autre volume en vertu notamment de l'alinéa précédent.

Il est rappelé que, généralement, les murs, voiles et cloisons séparatifs entre deux volumes sont assimilés à des murs mitoyens, c'est à dire que l'enveloppe du volume passe par le milieu de l'épaisseur du mur, du voile ou de la cloison, sauf stipulation contraire des présentes. Les dalles séparatives entre deux volumes construits appartiennent au volume du dessus.

Par dérogation à cette règle, et sauf stipulation contraire, les murs et dalles séparant un volume construit d'un volume non construit, resteront appartenir au volume construit.

Lorsqu'une dalle constituant le plafond d'un volume, appartient au volume du dessus, ou lorsqu'un mur séparatif entre deux volumes, appartient à un de ces volumes, le volume propriétaire de cette dalle ou de ce mur sera grevé d'une servitude d'accrochage au profit de l'autre volume, pour y fixer, encastrer tous éléments d'équipements nécessaires à la desserte de ce volume tels que gaines, canalisations, faux plafonds, éléments de décoration, cette énonciation étant indicative et non limitative. L'usage de cette servitude ne devra en aucune manière porter atteinte à la solidité de la dalle ou du mur séparatif, ni n'entraîner aucune détérioration. Le bénéficiaire de cette servitude devra supporter les frais d'entretien et éventuellement de remise en état des équipements ainsi installés.

### **5.2.b- Servitudes générales de canalisations, gaines et réseaux divers**

Les différents volumes sont grevés de servitudes réciproques pour le passage, l'entretien, la réparation et le remplacement de tous les réseaux, canalisations, gaines (câbles, colonnes, coffrets de comptage), qu'ils soient publics ou privés, nécessaires à l'alimentation et l'évacuation technique de toutes les parties de l'ensemble immobilier. Ces servitudes devront être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des volumes grevés.

Dans la mesure où ils ne demeureront pas la propriété de la puissance publique ou de la société concessionnaire, les canalisations, gaines et réseaux affectés à l'usage d'un volume seront la propriété de ce volume à partir des canalisations générales.

#### 5.2.c- Servitudes générales d'écoulement des eaux pluviales

Les propriétaires ou titulaires de droits sur des volumes supérieurs bénéficient à l'encontre des volumes inférieurs de toutes servitudes d'écoulement d'eau de pluie.

Les équipements nécessaires (tuyauteries, canalisations, etc.) à l'exercice de cette servitude seront entretenus et remplacés par les propriétaires ou titulaires de droits sur les volumes supérieurs qui à cet effet bénéficieront de toutes les contraintes nécessaires, accès, passage, etc. sur le ou les volumes inférieurs.

Quand ils se regroupent avec des réseaux d'eaux pluviales provenant d'autres propriétés, leur entretien, réparation et réfection seront assurés par les différents propriétaires ou titulaires de droits.

#### 5.2.d- Servitude générale de "tour d'échelle"

Les différents volumes sont grevés de servitudes réciproques de "tour d'échelle" pour permettre l'entretien et le ravalement des façades. Ces servitudes devront être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des volumes grevés. Chaque propriétaire supportera seul les dépenses résultant de désordres causés par l'exercice de cette servitude aux constructions ou équipements d'un autre volume.

## **II - CAHIER DES CHARGES**

### **1. INTRODUCTION**

Le présent Cahier des Charges a pour objet de régir et de fixer d'une manière générale pour le présent et pour l'avenir les règles imposées dans l'ensemble immobilier sis rue des Landes à SAINT-LAMBERT-LA-POThERIE et cadastré Section "AA" n°666 Pour une superficie de 186 m<sup>2</sup>.

Ledit ensemble immobilier est placé sous le régime des "VOLUMES IMMOBILIERS" en raison de l'imbrication de propriétés de statuts et de nature juridiques différents.

Une Association Syndicale Libre sera constituée entre les preneurs de ces différents volumes, qui aura pour mission d'organiser et de gérer tous les espaces, les ouvrages et les équipements d'intérêt collectif.

Cet ensemble immobilier est soumis en outre aux dispositions résultant :

- des règles d'urbanisme en général et des différentes autorisations administratives ;
- de l'État Descriptif de Division en Volumes s'appliquant à l'ensemble immobilier ;
- du Cahier des Charges dudit ensemble immobilier objet des présentes ;
- des statuts de l'Association Syndicale Libre qui sera constituée.

Il est expressément convenu que l'ensemble des dispositions des documents susvisés s'imposeront et seront opposables de plein droit à tous les propriétaires actuels et à venir des volumes construits ou à construire composant ledit ensemble immobilier du fait même d'un transfert de propriété à leur profit.

## **1.1 : RÈGLES D'UTILISATION ET DE DISPOSITION DES DIVERSES PARTIES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

### **1.A. – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

L'ensemble immobilier sera soumis aux règles d'usage ci-après énoncées ainsi que celles contenues dans l'État Descriptif de Division en Volumes, dans les statuts de l'Association Syndicale, ainsi éventuellement que dans un règlement intérieur.

Il n'existe pas de parties communes objet d'une propriété indivise entre les propriétaires des différents volumes de l'État Descriptif de Division en Volumes, de sorte que chacun de ces volumes ne comporte exclusivement que des parties privatives qui sont la propriété exclusive du ou des propriétaires du volume considéré. En conséquence il n'existe aucune indivision entre les différents volumes et sur le terrain sur lequel repose la division en volumes.

Chaque volume défini dans l'État Descriptif de Division en Volumes (ou issu de sa division ou de sa réunion avec un autre volume), est juridiquement indépendant par rapport aux autres volumes en dehors des relations de servitudes et obligations existant entre eux ainsi qu'il est précisé ci-après.

#### **1.A.1. – Étendue du droit de propriété**

Chaque propriétaire de volume aura la propriété exclusive et particulière de tout ce qui sera situé à l'intérieur et notamment de tous les murs, dalles, éléments de gros-œuvre ou structure porteuse quelconque, fondations générales, compris dans ce volume, même si cet élément présente une utilité quelconque à l'égard d'un autre volume en vertu notamment de servitudes le grevant. Les équipements de surface tels que les grilles, les caniveaux, les chasse-roues, sans que cette énonciation soit limitative, constituent des accessoires du volume construit.

#### **1.A.2. – Subdivision des volumes**

Les volumes ci-dessus définis pourront être mis en copropriété.

Ils pourront être divisés ou réunis sans l'intervention des propriétaires des autres volumes mais sous réserve d'une part des dispositions de la Loi du 10 Juillet 1965 et d'autre part de l'obligation d'informer l'Association Syndicale Libre.

Toutefois ces modifications ne devront en aucun cas avoir pour effet de porter atteinte au droit de jouissance des autres propriétaires sur leur volume tel que défini aux présentes, ou encore de modifier la destination de l'ensemble immobilier.

Les propriétaires auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférentes aux volumes intéressés à condition que les charges réparties entre les volumes créés ne modifient pas la quote-part des charges affectée initialement aux volumes subdivisés ou réunis, et n'ait pas pour effet d'accroître les charges des autres propriétaires.

La modification en résultant donnera lieu à un acte déposé en suite des présentes établi sur la seule signature du ou des propriétaires du ou des volumes concernés, comportant s'il y a lieu report ou cantonnement sur les volumes issus de la division, des servitudes particulières grevant le volume divisé ou dont il bénéficie, lesquelles grèveront chaque partie de volume résultant de la division ou lui profiteront.

#### **1.A.3. – Responsabilité**

Chaque propriétaire de volume sera responsable, tant à l'égard de l'Association Syndicale que de tout autre propriétaire, des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent document ou du règlement intérieur dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants, ses visiteurs quelconques, seraient directement ou indirectement les auteurs dans les locaux lui appartenant, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Tout propriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées sans que, pour autant, soit dérogée sa propre responsabilité. Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, quelle qu'en puisse être la durée.

Le non-respect des prescriptions ci-dessus pourra être assorti de l'obligation de verser une indemnité à l'Association Syndicale Libre à titre de l'exécution de la clause pénale ici expressément stipulée, dont le montant et les modalités seront fixés par l'Assemblée Générale statuant par voie de décision ordinaire.

La responsabilité de l'Association Syndicale Libre ou de son Président ne pourra être mise en cause en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans l'ensemble immobilier, chaque propriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens, les services collectifs ne pouvant y suppléer. De façon générale, les propriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever l'ensemble immobilier, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative. Ils devront notamment supporter les vues droites ou obliques, saillies, telles qu'elles résultent de la situation de l'ensemble immobilier, même si les distances sont inférieures à celles prévues par le Code civil.

Toute modification relative aux servitudes sera effectuée en accord avec le propriétaire du fond dominant et le propriétaire du fond servant sans que cette modification puisse porter atteinte aux droits des autres propriétaires de volumes.

Les propriétaires et occupants de l'ensemble immobilier devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et, en outre, d'une façon générale, tous les usages d'un immeuble bien tenu.

Quiconque aurait à se plaindre de quoi que ce soit relativement au bon ordre, à la tranquillité de l'ensemble immobilier et de façon générale à l'inobservation des prescriptions du présent document, concernant la jouissance collective ou privative, devra en faire part, par écrit au Président, lequel en avisera s'il y a lieu, l'Assemblée Générale la plus proche.

Les plaintes et suggestions verbales ou anonymes ne seront pas recevables.

## **1.B. – ENTRETIEN RÉPARATIONS**

### **1.B.1. – Obligation générale d'entretien et réparations**

Chaque propriétaire devra assurer l'entretien et la réparation de son volume de façon telle qu'il n'affecte à aucun moment la solidité de l'ensemble immobilier et la sécurité de ses occupants et qu'il n'entrave pas l'utilisation normale des autres parties de l'ensemble immobilier, la notion "d'entretien" étant définie de la manière suivante :

- le génie civil, fondations et leur étanchéité, piliers, dalles et murs porteurs ne sont affectés d'aucun désordre de nature à compromettre la solidité de la construction ;
- l'étanchéité des couvertures, murs, menuiseries et vitrages extérieurs, souches de cheminée, gouttières, chenaux, descentes d'eaux pluviales et installations accessoires, est en bon état d'entretien et de remplacement ;
- les sols, murs, seuils, plafonds sont protégés contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eau ;
- les espaces libres extérieurs, accès et circulations extérieures sont en bon état et ne sont pas encombrés par des constructions provisoires ou définitives édifiées irrégulièrement ;
- les différentes canalisations et installations desservant l'immeuble et les divers locaux privatifs en fluides (eau, gaz, électricité, téléphone, chauffage et climatisation, sanitaires) ainsi que les ascenseurs sont en état de fonctionnement ;
- le ravalement de la façade a été effectué depuis moins de dix ans ;
- les peintures et revêtements muraux de l'immeuble sont en état correct d'entretien ;
- les plantations propres à l'immeuble ont été régulièrement renouvelées.

Chaque propriétaire devra maintenir en parfait état les éléments de sécurité se trouvant dans son volume (coupe-feu, pare-flamme) conformément à la réglementation en vigueur.

En cas de carence de la part d'un propriétaire à l'entretien de son volume, le Président de l'Association Syndicale Libre, après décision de l'Assemblée des propriétaires, pourra remédier, aux

frais du propriétaire défaillant, à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.  
Chaque volume devra supporter l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires ou utiles aux éléments d'équipement passant chez lui. Les propriétaires sont tenus de livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, l'entretien ou la réfection des toitures et terrasses ainsi que la réparation ou le branchement des éléments d'équipement qui pourront y être implantés.  
Les travaux d'entretien devront faire l'objet d'une information réciproque avant chaque intervention.

### **1.B.2. – Ouvrages et équipements d'intérêt collectif**

Chaque propriétaire devra utiliser et entretenir ses locaux de manière à n'apporter aucune dégradation aux structures porteuses et/ou aux ouvrages d'intérêt collectif à l'ensemble des propriétaires de l'ensemble immobilier.

Chaque propriétaire supportera les frais entraînés par la réfection, l'entretien courant et les petites réparations de la partie des ouvrages lui appartenant.

L'Association Syndicale Libre assure la gestion, l'entretien et la réparation des volumes, ouvrages ou espaces dont elle a la propriété ou dont elle a la charge par convention.

Elle contrôle les travaux de gros-œuvre affectant les structures porteuses de tout ou partie de l'ensemble immobilier, des étanchéités de toitures ainsi que des réseaux qui sont à l'usage commun de tous les volumes ou de plusieurs d'entre eux.

Elle contrôle tous travaux concernant les façades dès lors que ces travaux pourraient porter atteinte à leur esthétique.

La gestion, l'entretien et la réparation des ouvrages et équipements de l'ensemble immobilier présentant un intérêt collectif pour l'ensemble des propriétaires ou certains d'entre eux seulement seront effectués dans les conditions prévues au chapitre 4 (Dispositions afférentes aux charges) des présentes.

### **1.B.3. – Travaux – Modifications**

Chaque propriétaire pourra réaliser sur ses ouvrages ou locaux tous travaux quelconques à la condition expresse qu'il n'affecte en rien la solidité de l'ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires.

Les charges maximales pour lesquelles les structures porteuses ont été réalisées devront être constamment respectées.

Lorsque les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter les structures porteuses ou l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier, ils ne sauront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de l'Association Syndicale sus-visée. Cet accord préalable ne saurait limiter en quoi que ce soit les responsabilités encourues par le propriétaire responsable des travaux.

Ladite Association Syndicale pourra exiger que les travaux soient réalisés sous le contrôle de l'Architecte de l'ensemble immobilier dont les honoraires seront à la charge de l'auteur des travaux en cause.

Lorsque les travaux envisagés affectent l'usage d'éléments de l'ensemble immobilier appartenant à d'autres propriétaires, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de ces propriétaires. Si les travaux envisagés affectent à la fois la solidité de l'ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires, les dispositions figurant aux deux alinéas qui précèdent seront applicables cumulativement.

L'ensemble des travaux d'amélioration ou de modifications des ouvrages de l'ensemble immobilier devront obligatoirement être exécutés en respectant :

- les limites des volumes dont dépendent ces ouvrages, telles qu'elles sont définies aux présentes ;
- les règles de sécurité et les règlements administratifs en vigueur ;
- et les conventions diverses conclues par chaque propriétaire lors de son acquisition

## **1.C. – USAGE DES ÉQUIPEMENTS PARTAGÉS PAR PLUSIEURS VOLUMES**

Chacun des propriétaires pourra user des volumes (propriété de l'Association Syndicale Libre) et des équipements, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent document, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres propriétaires et sous réserve des règles, exceptions et interdictions ci-après stipulées.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes du paragraphe ci-dessus. Chacun des propriétaires devra respecter les réglementations intérieures qui pourraient être édictées pour l'usage de certains équipements.

## **1.D. – USAGE DES VOLUMES**

### **1.D.1. – Généralités**

Chaque propriétaire dispose du volume lui appartenant en use et jouit librement sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres propriétaires, ni à la destination de l'ensemble immobilier, telle qu'elle est définie au chapitre relatif à la destination de l'ensemble immobilier.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité de l'ensemble immobilier et nuire à la sécurité des occupants.

### **1.D.2. – Occupation**

Les locaux seront utilisés conformément à leur destination, telle que celle-ci est définie au chapitre relatif à la destination de l'ensemble immobilier.

Sont cependant interdits dans l'ensemble immobilier, l'installation de tous établissements classés ou non qui sont dangereux ou insalubres ou qui sont susceptibles de causer une gêne anormale pour le voisinage.

Les occupants exerçant des professions ou activités nécessitant des installations mécaniques ou électriques, seront tenus de procéder à l'insonorisation de leurs locaux. Les appareils électriques devront être antiparasités.

Les propriétaires seront seuls responsables de l'utilisation par eux faite de leur volume vis à vis des administrations ainsi que des conséquences de tous ordres, pouvant en résulter vis à vis des autres propriétaires. Ils devront justifier s'il y a lieu, de l'obtention de toutes autorisations nécessaires, auprès du Président de l'Association Syndicale.

### **1.D.3. – Aspect extérieur de l'ensemble immobilier**

La conception et l'harmonie générale de l'ensemble immobilier devront être respectées sous le contrôle du Président de l'Association Syndicale.

### **1.D.4. – Modifications intérieures et travaux**

Chaque propriétaire pourra modifier, comme bon lui semble et à ses frais, la disposition intérieure de son volume, sous réserve de sa destination, des prescriptions du paragraphe 1.B ci-dessus, des stipulations du présent document relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité, la tranquillité, l'isolation phonique et thermique et, s'il y a lieu de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs ; si de telles modifications font l'objet d'un permis de construire le propriétaire devra justifier de la conformité des travaux dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

Tous travaux qui affecteraient les structures porteuses ou l'aspect extérieur (selon les prescriptions de l'article 1.D.3) de l'ensemble immobilier devront être soumis à l'approbation de l'assemblée générale de l'Association Syndicale Libre.

Chaque propriétaire devra faire exécuter les travaux susceptibles d'affecter les structures porteuses sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de l'ensemble immobilier et d'un bureau de contrôle dont les honoraires seront à sa charge. Dans tous les cas, il devra prendre toutes les mesures

nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité, et sera responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux, tant à l'égard de l'Association Syndicale qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment.  
En ce qui concerne les logements, Il est formellement interdit de clore les terrasses et balcons.

#### **1.D.5. – Sécurité et salubrité**

Chaque occupant de l'ensemble immobilier, à quelque titre que ce soit, devra veiller scrupuleusement au respect des règles et consignes de sécurité des prescriptions administratives.

Il ne pourra être introduit et conservé dans les volumes des matières dangereuses, insalubres et malodorantes, notamment le stockage d'hydrocarbures et de toutes matières ou produits volatils ou inflammables, sauf autorisations administratives adéquates qui pourraient être requises, et produits usuellement commercialisés par un commerce de détail. De même ne pourront être introduits ou conservés dans les volumes des produits ou matières susceptibles de causer une gêne au voisinage par l'odeur, la malpropreté, les radiations ou toute autre cause.

Les escaliers de secours devront être constamment dégagés, les portes de secours et les portes coupe-feu en parfait état de fonctionnement.

Il ne pourra être placé, entreposé ou fait aucune installation dont le poids excéderait la limite de charge des planchers ou celle des murs.

#### **1.D.6. – Droits d'accès aux volumes**

a) Les propriétaires devront souffrir, sans indemnité (sauf remise en état), l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires ou utiles au service collectif et aux éléments d'équipements collectifs à plusieurs volumes, même ceux qui desserviraient exclusivement un autre volume, quelle qu'en soit la durée et si besoin est, livrer accès à leur volume au Président de l'Association Syndicale, aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux, et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, le ramonage des conduits, l'entretien des gaines et tuyaux de descente.

b) En tout temps, l'accès des volumes pour la vérification d'état, pour la reconnaissance notamment du bon fonctionnement des canalisations ou la découverte de l'origine des fuites ou infiltrations, sera consenti au Président de l'Association Syndicale et à ses mandataires.

c) Ainsi qu'il est stipulé au chapitre relatif aux servitudes générales, les propriétaires devront souffrir le passage dans leur volume des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient les éléments d'équipements collectifs ou d'autres volumes ainsi que l'implantation des robinets de purge, regards etc. qui en dépendent.

Tout propriétaire de volume possédant un local dans lequel se trouvent des gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations d'intérêt collectif, câbles, té de visites etc., devra, en tout temps laisser accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevé des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

Les propriétaires de volumes ayant des locaux sis au dernier étage devront, en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès aux terrasses et toitures.

#### **1.D.7 : OPÉRATIONS DIVERSES**

Chaque propriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et d'obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, et des dispositions contractuelles régissant l'ensemble immobilier.

#### **2.A. – MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ**

Tout transfert de propriété d'un volume ou tout dépôt d'un état descriptif de division modificatif concernant une subdivision ou une réunion de volumes, devra être notifié par le Notaire chargé du

dépôt au Président de l'Association Syndicale dans les huit jours de l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception.

## **2.B. – HYPOTHÈQUES**

Tout propriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son volume, devra obtenir dudit créancier, qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la partie de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur soit versée directement entre les mains du Président de l'Association Syndicale, sans son concours et hors sa présence si la reconstruction est décidée par l'Assemblée des propriétaires, et qu'il renonce, en cas de sinistre, à toute faculté de subrogation légale pour l'indemnité revenant à l'emprunteur.

Il sera tenu en outre, d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance à la décision de reconstruction qui sera prise par l'Assemblée.

## **2.C. – LOCATIONS**

Le propriétaire qui consentira une location ou autorisera un tiers à occuper tout ou partie d'un volume, devra donner connaissance au locataire ou à l'occupant des dispositions des présentes, notamment de celles relatives à l'usage de l'ensemble immobilier, ainsi que de toutes réglementations intérieures qui pourraient être établies et les obliger dans le bail à en exécuter les prescriptions.

Le propriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires occupants autorisés à quelque titre que ce soit. Il demeurera redevable de la quote-part afférente à son volume, dans les charges définies aux présentes comme s'il occupait personnellement les lieux loués ou faisant l'objet d'une autorisation d'occuper.

## **2.D. – ASSURANCES**

L'Association Syndicale Libre souscrira une police d'assurance unique de base pour le compte des propriétaires de tous les volumes composant l'ensemble immobilier.

Cette police d'assurance sera souscrite auprès d'une Compagnie notoirement solvable en valeur de reconstruction à neuf, et tenant compte de toutes les charges, obligations et servitudes de toute nature, résultant des présentes et des stipulations particulières qui vont suivre.

Elle couvrira les dommages causés par l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité, le gaz et les dégâts des eaux, les catastrophes naturelles, les tempêtes, tornades et chutes de grêle, les émeutes et mouvements populaires, les actes de terrorisme et de sabotage....

En outre, ladite police devra assurer spécialement les responsabilités pouvant incomber à chaque propriétaire de volume en raison du mauvais entretien des ouvrages sur lesquels s'exercent des servitudes d'appui, de support ou de soutien, ou en raison des désordres affectant les constructions situées dans un autre volume qui seraient provoqués par les aménagements réalisés par eux dans les constructions leur appartenant.

Les polices d'assurances établies comporteront une clause de renonciation à tout recours contre les propriétaires, locataires et occupants, ainsi que contre leurs personnels, clients et visiteurs. Pour assurer l'effectivité de cette obligation, chaque titulaire de volume assujéti à cette obligation d'assurance, confère du seul fait de son appartenance à l'Association Syndicale, mandat exprès et irrévocable à l'organe exécutif de l'Association Syndicale pour souscrire en son nom et pour son compte la ou les polices d'assurance dont il s'agit. Celui-ci préviendra l'assureur de tout changement intervenu lors d'une subdivision ou d'une réunion de volumes.

L'assureur déterminera les quotes-parts des primes afférentes aux différents volumes de l'ensemble immobilier.

Les surprimes consécutives à l'utilisation ou la nature particulière de certains volumes incomberont aux seuls propriétaires intéressés.

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées sur proposition du Président à l'assemblée générale de l'Association Syndicale Libre.

Les propriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances collectives, pourront toujours souscrire en leur nom personnel, une assurance complémentaire. Ils en paieront seuls les primes mais auront seuls droit à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

Chaque propriétaire sera tenu de souscrire une police d'assurance complémentaire pour les risques qui ne sont pas couverts par l'assurance de base ci-dessus visée.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices contractées au nom de l'Association Syndicale seront encaissées par le Président de l'Association Syndicale.

Toutefois, l'assemblée des propriétaires pourra fixer le montant maximum que le Président de l'Association pourra encaisser, au-delà duquel les fonds devront être déposés en banque à un compte ouvert au nom de l'Association dans les conditions fixées par l'Assemblée.

Les créanciers hypothécaires pourront exiger que l'indemnité ne soit versée qu'au vu des situations de travaux.

Si la reconstruction n'est pas décidée, les créanciers hypothécaires pourront alors exercer oppositions entre les mains de l'assureur dans les conditions de l'article 37 de la loi du 13 Juillet 1930.

### **3. DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

Le présent ensemble immobilier est destiné à recevoir :

Volume 1 : Local d'activités et Logements ;

Volume 2 : Local poubelles ;

Étant rappelé ici que l'usage et la destination des volumes ne sont pas constitutifs de la définition desdits volumes et que les propriétaires de volume pourront en modifier librement l'usage et la destination, sous réserve des autorisations administratives nécessaires.

### **4. DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX CHARGES**

#### **4.1. – Principes**

Chaque propriétaire supportera le coût des dépenses de toute nature afférentes à l'entretien, la réparation, le remplacement des biens dont il a la propriété par suite de l'acquisition de la construction qu'il en a faite.

Chaque volume est grevé d'une servitude, permettant le passage au profit des autres volumes, des canalisations gaines et conduits divers. Les dépenses de tous ordres affectant lesdites gaines et conduits seront supportées par le volume auquel profite le fait générateur de la dépense, quand bien même ces gaines et conduits appartiendraient au volume traversé. D'une manière générale, les charges afférentes aux réseaux particuliers passant sur un volume, sont affectées au bénéficiaire de la servitude de passage.

Les charges afférentes aux constructions et équipements situés dans un volume appartenant à un propriétaire déterminé et grevé, d'une servitude au profit du propriétaire d'un autre volume, sont supportées par les bénéficiaires de cette servitude ou de cet équipement. Si, en fonction du parti technique adopté, un volume devait ne pas profiter de l'un des éléments collectifs dont les charges

sont réparties comme il est dit aux articles ci-après, il se trouverait après avis de l'architecte de l'ensemble, exonéré de toute contribution à ces charges.

D'une manière générale, les charges de toute nature, seront supportées par le volume auquel profite le fait générateur de la dépense.

En cas de contestation sur la nature ou l'origine de la dépense, la répartition sera effectuée par décision prise, par le Président de l'Association Syndicale en conformité de l'avis de tout expert missionné à cet effet par l'Assemblée Générale, statuant aux conditions fixées par les statuts de l'Association Syndicale.

Les charges afférentes aux ouvrages et éléments en mitoyenneté seront réparties entre leurs propriétaires selon les règles de droit privé, sauf stipulations contraires.

Les dépenses afférentes aux revêtements situés en surface ou sous-face de dalle seront supportées par les propriétaires du volume à l'intérieur duquel se trouvent situés ces revêtements.

Chaque propriétaire supportera seul les dépenses résultant de désordres causés à des biens collectifs ou aux constructions ou équipements d'un autre volume et dont l'origine serait de son seul fait (inobservation des dispositions du cahier des charges et de ses règles d'usage, malveillance...).

Le volume de tréfonds devra supporter toutes structures d'appui ou de soutènement nécessaires à la construction et à la stabilité de l'ensemble immobilier ; le propriétaire du volume de tréfonds ne pourra pas s'opposer à la mise en place d'aménagements qui pourraient se révéler nécessaires au cas où la nature du tréfonds serait reconnue provocatrice de troubles à la solidité des constructions édifiées ; le propriétaire du volume de tréfonds ne pourra être tenu responsable envers les propriétaires des autres volumes du mauvais état du sol et du sous-sol, de la présence de vices de toutes natures, apparents ou cachés, pour cause de fouilles, carrière, ou remblais existants et de tous éboulements, excavations ou affaissements qui viendraient à se produire.

#### **4.2. – Charges collectives générales à l'ensemble immobilier**

Constituent des charges collectives à l'ensemble immobilier :

les frais de fonctionnement de toute nature de l'Association Syndicale, en ce compris les salaires et rémunérations ;

les primes de police d'assurance contre l'incendie et autres risques, souscrites par l'ensemble des co-volumistes, dans le cas d'une souscription à une police d'assurance générale englobant l'ensemble immobilier ;

les frais de justice concernant toute procédure dans laquelle l'ensemble des co-volumistes seraient impliqués ;

les charges de toute nature affectant les réseaux primaires et équipements divers affectés à l'usage de l'ensemble des volumes et ne faisant pas l'objet d'une répartition spécifique

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Les charges énumérées ci-dessus, seront réparties entre les volumes au prorata de leurs Surfaces Habitables respectives telles qu'elles ont été définies par le cabinet d'architecture Xavier GAYRAUD, Architectes à Angers.

### **Tableau de répartition des charges collectives générales à l'ensemble immobilier**

La quote-part de chaque ensemble est calculée proportionnellement aux Surfaces Habitables respectives telles qu'elles ont été définies par le cabinet d'architecture Xavier GAYRAUD, Architectes à Angers.

<b>Numéro des volumes</b>	<b>Dénomination</b>	<b>Quote-part</b>
Volume n°1	"Local d'activités et Logements"	992
Volume n°2	"Local poubelles"	8
	<b>TOTAL</b>	<b>1000</b>

### **4.3. – CHARGES COLLECTIVES PARTICULIÈRES**

#### **4.3-a –Toitures et étanchéité**

Chaque propriétaire de volume assurera l'entretien et les grosses réparations et reconstructions des toitures et étanchéités comprises à l'intérieur de son volume.

#### **4.3-b – Façades**

Chaque propriétaire de volume prendra à sa charge les frais de ravalement et d'entretien des façades comprises dans son volume.

### **5 : RECONSTRUCTION–ADDITION DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS**

#### **5.A. – RECONSTRUCTION**

En cas de destruction totale ou partielle, les travaux de reconstruction ou de remise en état des parties endommagées devront avoir débuté dans le délai de deux années du sinistre et être achevés dans le délai de trois ans à compter du début des travaux.

Si le sinistre affecte tout ou partie de l'ensemble immobilier le droit de reconstruire se répartira entre les différents volumes composant l'ensemble immobilier au prorata des surfaces hors œuvre de planchers développés initialement construites dans l'emprise desdits volumes.

La reconstruction se fera compte tenu de la réglementation alors applicable et des autorisations obtenues, dans le respect des servitudes stipulées aux présentes.

Les dépenses de reconstruction des ouvrages et des éléments, d'équipement dans l'emprise de chaque volume seront supportées par le ou les propriétaires dudit volume.

Toutefois, les dépenses de réfection des réseaux, des canalisations, des éléments d'équipement avec leurs gaines, emplacements techniques ou locaux, des conduits de ventilation et des extracteurs d'air qui assurent la desserte de plusieurs volumes, seront supportées par les propriétaires de ceux-ci dans les mêmes conditions que celles prévues en ce qui concerne leur réparation.

Les dépenses de reconstruction des murs ou cloisons assurant la séparation de deux volumes seront supportées par moitié par les propriétaires de volumes situés de part et d'autre.

La réfection des réseaux, canalisations, éléments d'équipement qui assurent exclusivement la desserte d'un volume mais sont situés, à titre de servitude, dans un autre volume, sera assumée aux frais exclusifs du ou des propriétaires du volume dont il assure la desserte et par ses soins.

Si contre toute attente, une destruction totale ou partielle n'était pas sujette à indemnisation par une compagnie d'assurance, et en cas de carence du ou des propriétaires du volume quant aux obligations, notamment en terme de délai, qui leur incombent au titre de la reconstruction ou de la réfection des ouvrages et équipements qu'il contient, le ou les propriétaires du ou des autres volumes seront en droit de faire tous les ouvrages et installations nécessaires, en exécution des servitudes définies dans l'État Descriptif de Division en Volumes, pour en user et les conserver. Par conséquent, ils pourront implanter les fondations, éléments et ouvrages nécessaires (qui resteront leur propriété) à l'intérieur du volume servant qui ne serait pas reconstruit sans que le ou les propriétaires de celui-ci puissent s'y opposer, ni demander leur suppression.

Néanmoins, ces fondations et ouvrages devront être réalisés de manière à permettre au propriétaire défaillant du volume, la reconstruction des constructions décrites dans celui-ci ; cette reconstruction différée ne sera possible qu'après remboursement au(x) propriétaire(s) ayant reconstruit, par ledit propriétaire défaillant, du coût engendré par cette défaillance.

## **6 : DISPOSITIONS AFFÉRENTES À LA FORCE OBLIGATOIRE DU PRÉSENT ET À SES MODIFICATIONS**

### **6.A. – CARACTÈRE DES RÈGLES POSÉES PAR LE PRÉSENT CAHIER DES CHARGES**

Les règles posées dans le présent cahier des charges sont des règles d'intérêt privé.

Leur respect est assuré par l'Association Syndicale. Tout propriétaire d'un volume peut également en demander directement l'application à l'encontre du propriétaire défaillant.

En cas de transgression et de différend, le Tribunal Judiciaire d'Angers est compétent pour toute action en exécution forcée ou en dommages intérêts.

### **6.B. – Modification du présent CAHIER DES CHARGES**

Les règles posées par le présent cahier peuvent être modifiées, à condition d'être adoptées par les propriétaires des volumes ou de leur représentant à la majorité des deux tiers des voix de tous les membres de l'Association.

Toutefois, si les modifications en cause ne concernent que certains volumes, seul l'accord des représentants de ces volumes sera requis.

Fait à Angers, le 3 juin 2022  
SELARL CHAUVEAU ET ASSOCIES



**Didier CHAUVEAU - Sébastien ROUSSEL - Antoine LANGLOIS**  
Géomètres-Experts Fonciers Associés  
Bureau d'études V.R.D.

Maine et Loire  
Commune de Saint-Lambert-La-Potherie

# IMMEUBLE SIS RUE DES LANDES

# PLANS DES VOLUMES

DOSSIER N° 22022119-0		FICHER : 22022119-0-VOL1.DWG		
DESSINE PAR : LA		AFFAIRE SUIVIE A ANGERS		
INDICE DU PLAN	DATE	MODIFICATIONS	DESSINE PAR	WISE PAR
VOL	JUN 2022	Première diffusion	LA	AL

# Commune de Saint-Lambert-La-Potherie

Immeuble sis rue des Landes

PLAN DE SITUATION - SANS ECHELLE



	<b>ANGERS</b> Le Carroussel - 1 rue de Buffon 49100 ANGERS Ml : 02 41 88 40 88 fax : 02 41 88 10 23 angers@crf-geometres.com	<b>CHEMILLE</b> 10, Place Croix Bouley - BP 80075 49120 CHEMILLE-EN-ANJOU tél : 02 41 30 50 22 fax : 02 41 30 89 48 chemille@crf-geometres.com	<b>AFFAIRE SUIVIE A ANGERS</b>
	2022119-0-VOL.1.DWG		
	DOSSIER N° 22022119 0 JUN 2022		

— Didier CHAUVEAU - Sébastien ROUSSEL - Antoine LANGLOIS — Géomètres-Experts Fonciers Associés —

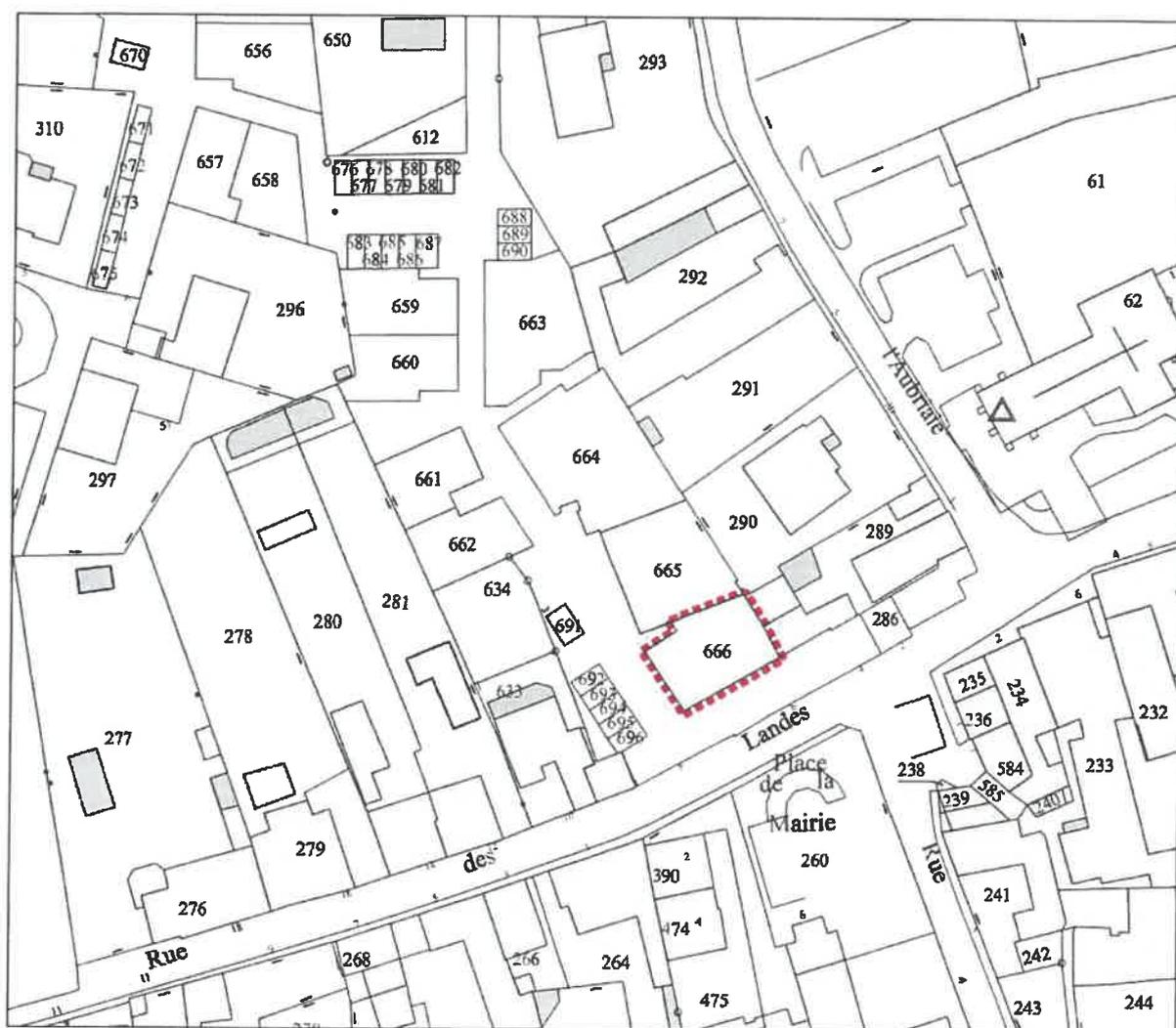
# PLANS DES VOLUMES

## Commune de Saint-Lambert-La-Potherie

Immeuble sis rue des Landes

Cadastré section "AA" n°666 - contenance : 186 m<sup>2</sup>

PLAN PARCELLAIRE - ECHELLE 1/1000



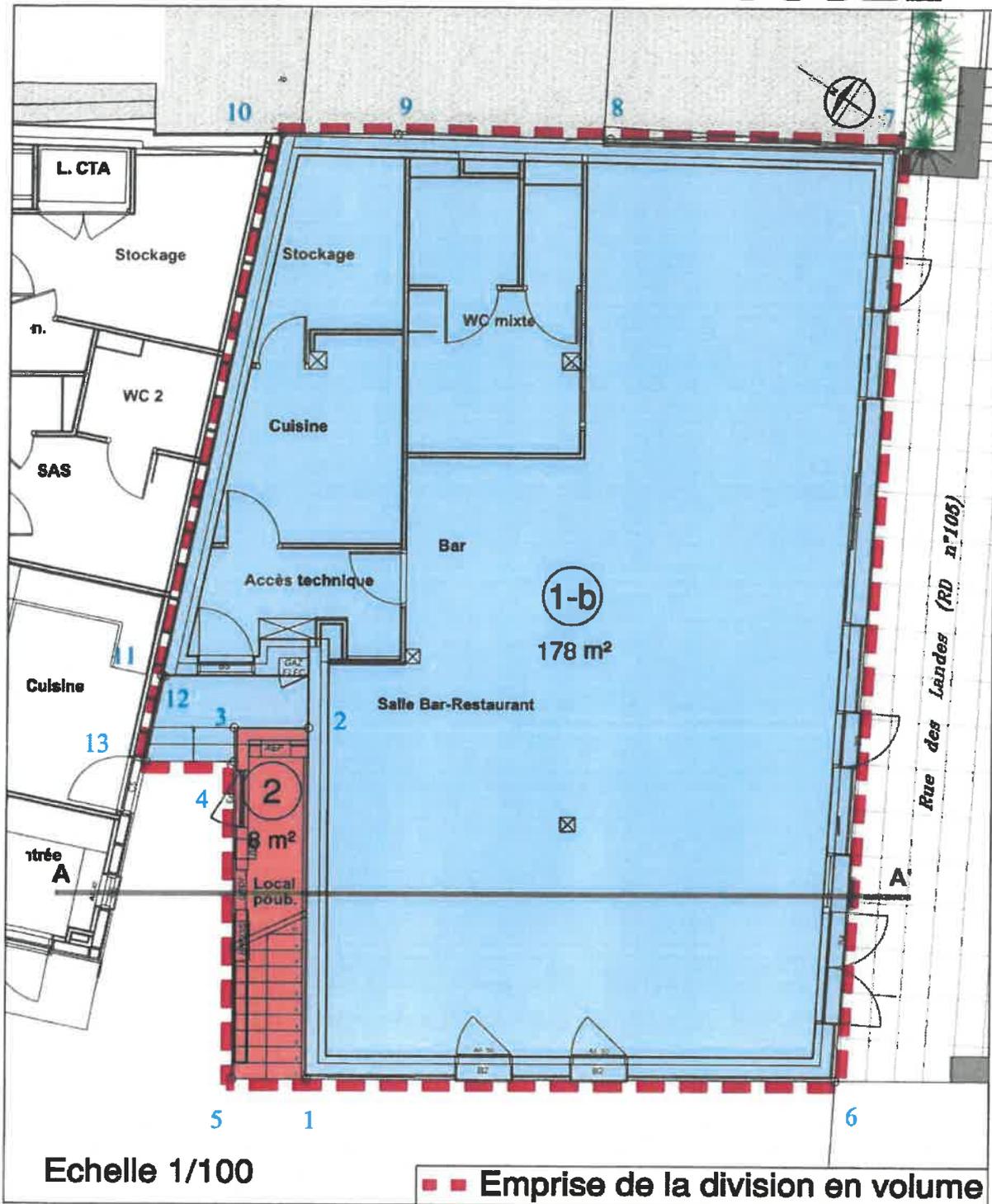
	<b>ANGERS</b> Le Carrousel - 1 rue de Buffon 49100 ANGERS tél : 02 41 88 40 98 fax : 02 41 88 10 28 angers@art-geometres.com	<b>CHEMILLE</b> 10, Place Croix Boutey - BP 80075 49120 CHEMILLE-EN-ANJOU tél : 02 41 30 80 22 fax : 02 41 30 88 48 chemille@art-geometres.com	<b>AFFAIRE SUIVIE A ANGERS</b>
	<b>DOSSIER N°</b> 22022119 <b>7</b>		
Didier CHAUCHEAU - Sébastien ROUSSEL - Antoine LANGLOIS - GéoMètres-Experts Foncières Associés			<b>JUIN 2022</b>

# Département de Maine et Loire

## Commune de Saint-Lambert-La-Potherie

### Immeuble sis rue des Landes

#### PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE



Plan de repérage des volumes établi d'après le fichier "01.5 INTERMEDIAIRE C ET SALLE DE CONVIVIALITE - Plans et Façades.dwg" reçu du cabinet d'architecte Xavier GAYRAUD le 01/06/2022



**ANGERS**  
Le Carrousel - 1 rue de Buffon  
49100 ANGERS  
tél : 02 41 88 40 98  
fax : 02 41 88 10 23  
angers@orf-geometres.com

— Didier CHAUVEAU . Sébastien ROUSSEL . Antoine LANGLOIS — Géomètres-Experts Fonciers Associés —

**CHEMILLE**  
10, Place Croix Boulay - BP 80076  
48120 CHEMILLE-EN-ANJOU  
tél : 02 41 30 50 22  
fax : 02 41 30 59 48  
chemille@orf-geometres.com

AFFAIRE SUIVIE A ANGERS

22022119-0-VOL1.DWG

DOSSIER N°  
22022119  
0

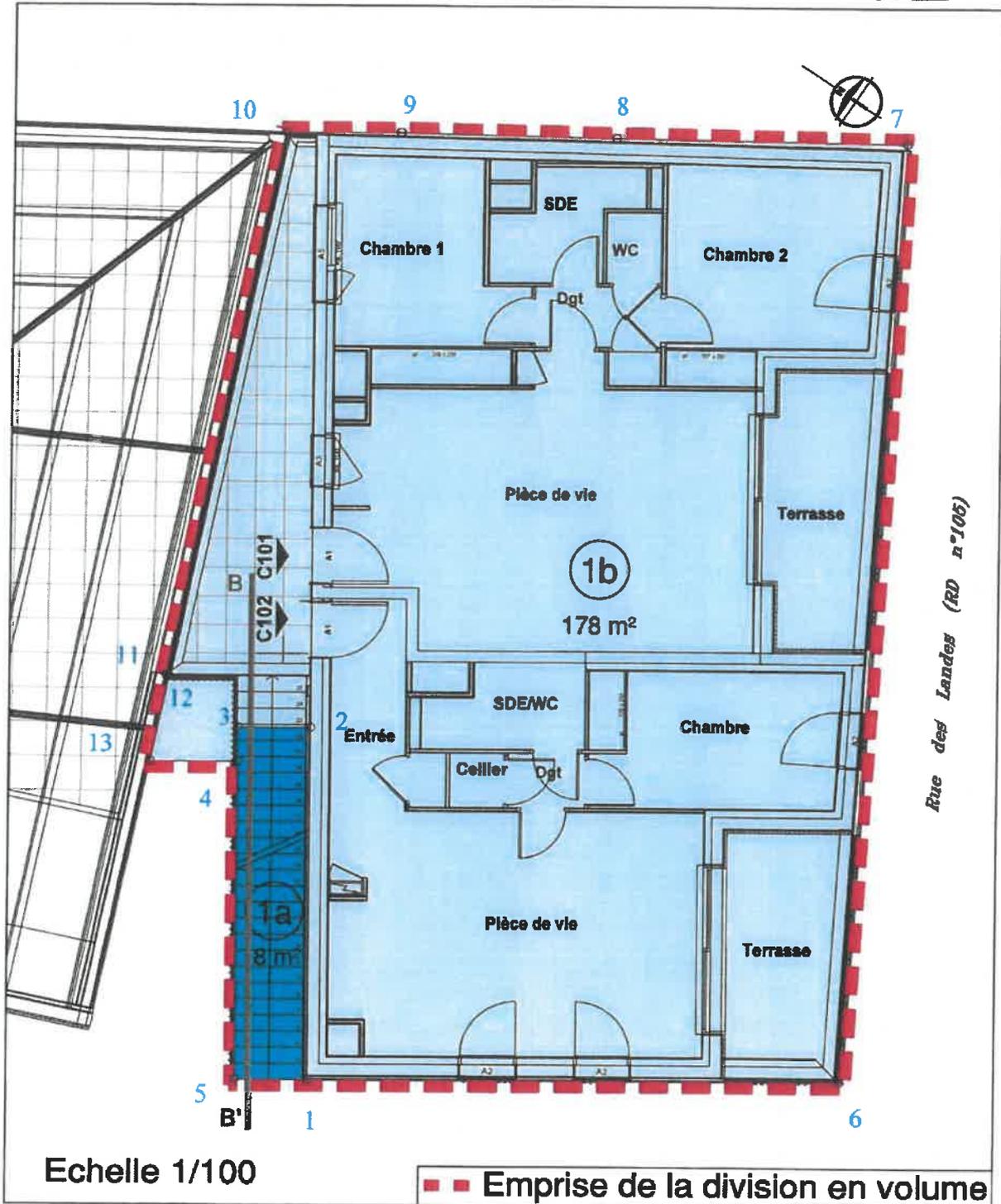
JUIN 2022

# Département de Maine et Loire

## Commune de Saint-Lambert-La-Potherie

### Immeuble sis rue des Landes

#### PLAN DU PREMIER ETAGE



Plan de repérage des volumes établi d'après le fichier "01.5 INTERMEDIAIRE C ET SALLE DE CONVIVIALITE - Plans et Façades.dwg" reçu du cabinet d'architecte Xavier GAYRAUD le 01/06/2022



**ANGERS**  
 Le Carrousel - 1 rue de Buffon  
 49100 ANGERS  
 tél : 02 41 88 40 98  
 fax : 02 41 88 10 23  
 angers@crl-geometres.com

**CHEMILLE**  
 10, Place Croix Boulay - BP 80075  
 49120 CHEMILLE-EN-ANJOU  
 tél : 02 41 30 60 22  
 fax : 02 41 30 69 48  
 chemille@crl-geometres.com

— Didier CHAUCHEAU - Sébastien ROUSSEL - Antoine LANGLOIS — Géomètres-Experts Fonciers Associés —

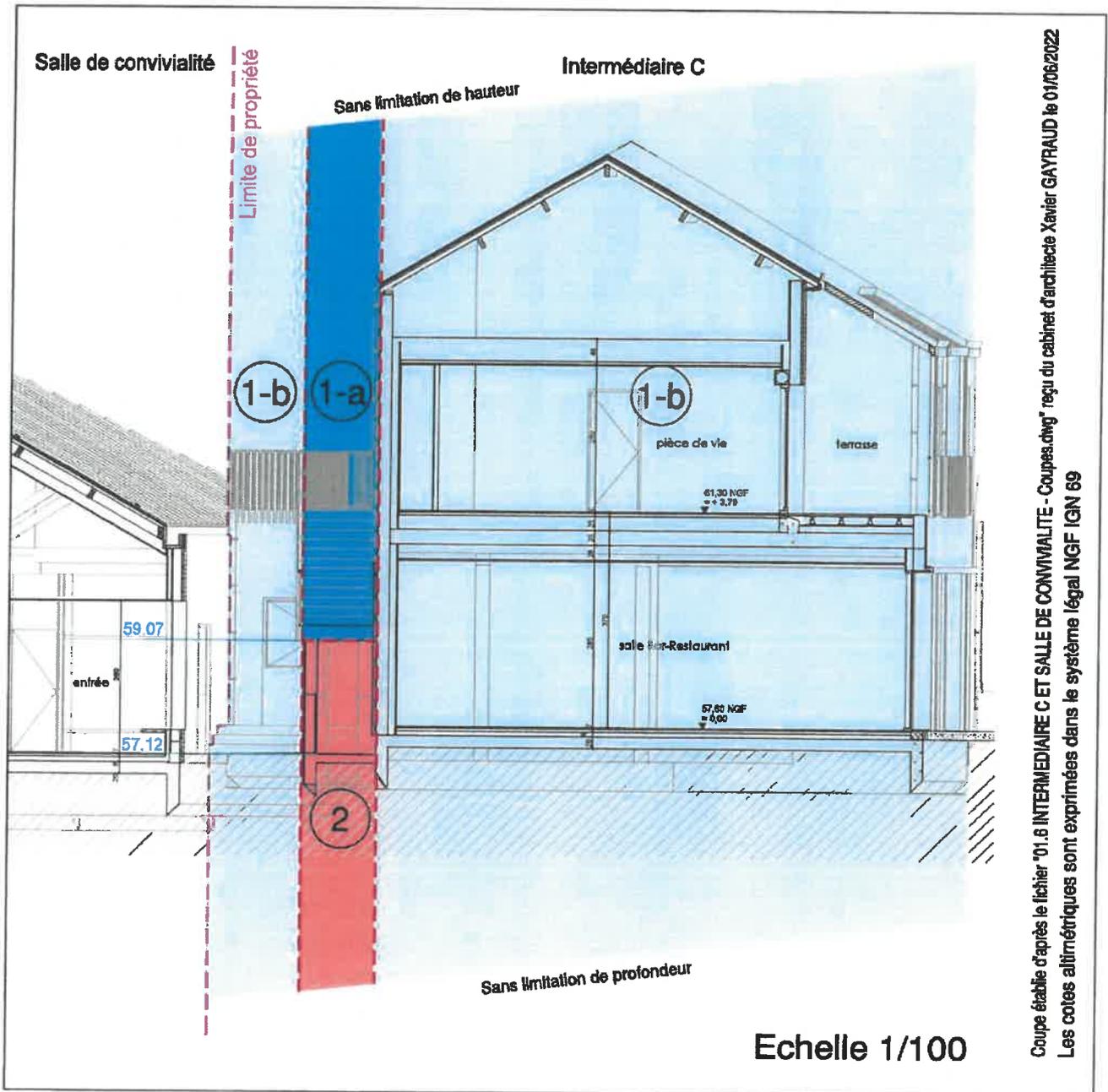
AFFAIRE SUIVIE A ANGERS	
22022119-0-VOL1.DWG	DOSSIER N°
	22022119
	0
	JUIN 2022

# Département de Maine et Loire

## Commune de Saint-Lambert-La-Potherie

### Immeuble sis rue des Landes

## PLAN DE LA COUPE A-A'



Coupe établie d'après le fichier '01.8 INTERMEDIAIRE C ET SALLE DE CONVIVALITE - Coupes.dwg' reçu du cabinet d'architecte Xavier GAYRAUD le 01/06/2022  
 Les cotes altimétriques sont exprimées dans le système légal NGF IGN 69

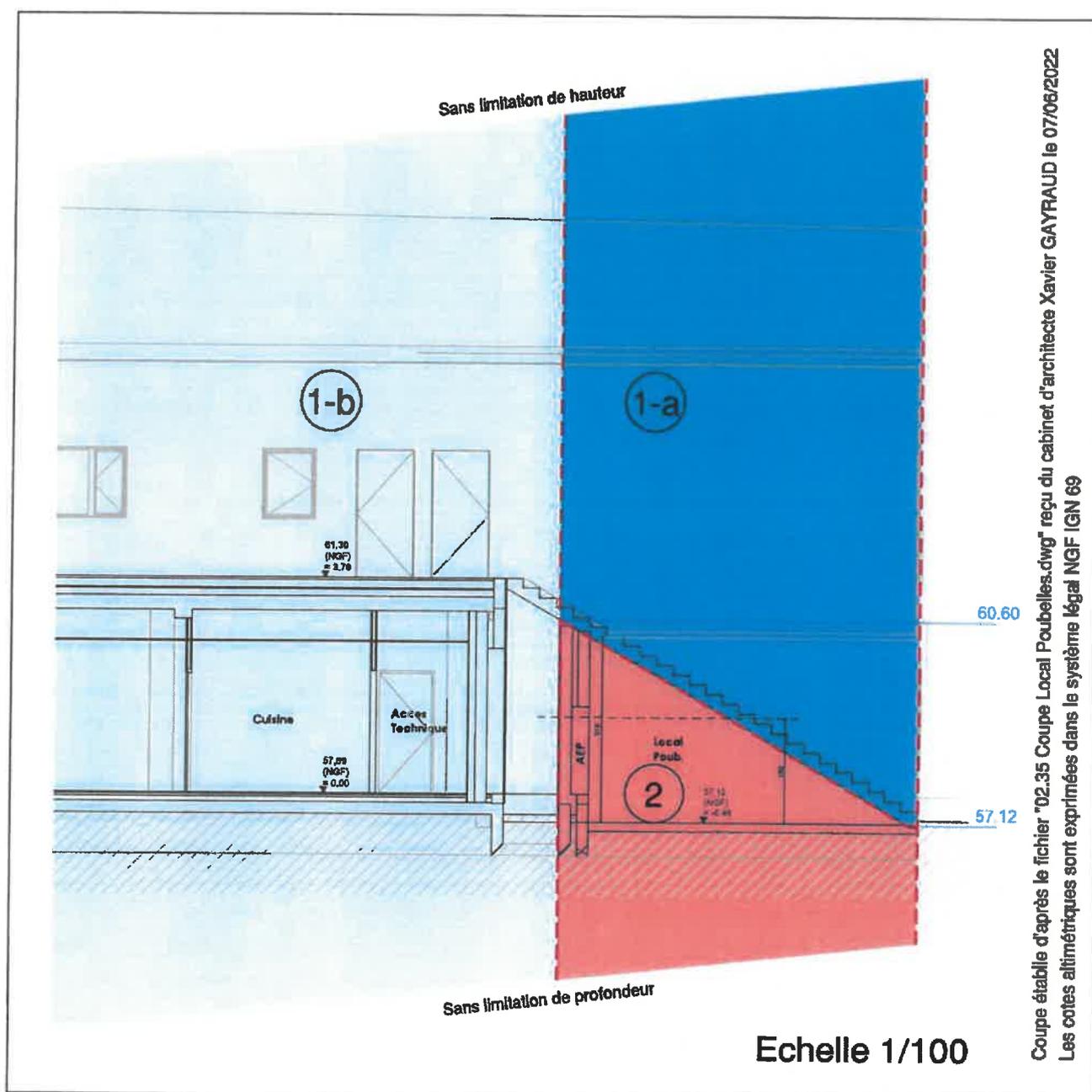
	<b>ANGERS</b> Le Carrousel - 1 rue de Buffon 49100 ANGERS tél : 02 41 88 40 98 fax : 02 41 88 10 23 angers@crt-geometres.com	<b>CHEMILLE</b> 10, Place Croix Boulay - BP 80075 49120 CHEMILLE-EN-ANJOU tél : 02 41 30 50 22 fax : 02 41 30 69 46 chemille@crt-geometres.com	<b>AFFAIRE SUIVIE A ANGERS</b>
	_____ Didier CHALUVEAU _ Sébastien ROUSSEL _ Antoine LANGLOIS _____ Géomètres-Experts Foncières Associés _____		
	22/022119-0-VOL 1.DWG	<b>DOSSIER N°</b> 22022119 0	<b>JUIN 2022</b>

# Département de Maine et Loire

## Commune de Saint-Lambert-La-Potherie

### Immeuble sis rue des Landes

## PLAN DE LA COUPE B-B'



	<b>ANGERS</b> Le Carrousel - 1 rue de Buffon 49100 ANGERS tél : 02 41 88 40 98 fax : 02 41 88 10 23 angers@crf-geometres.com	<b>CHEMILLE</b> 10, Place Croix Bouley - BP 60076 49120 CHEMILLE-EN-ANJOU tél : 02 41 30 60 22 fax : 02 41 30 69 46 chemille@crf-geometres.com	<b>AFFAIRE SUIVIE A ANGERS</b>
	_____ Didier CHAUVEAU _ Sébastien ROUSSEL _ Antoine LANGLOIS _ Géomètres-Experts Fonciers Associés _____		
	22022119-0-VOL.1.DWG	DOSSIER N° 22022119 0	JUIN 2022